

## RAPPORT D'ÉVALUATION DE L'UNITÉ

Grediauc - Groupe de recherches et d'études en droit de l'immobilier, de l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction

### SOUS TUTELLE DES ÉTABLISSEMENTS ET ORGANISMES :

Aix-Marseille université - AMU

---

**CAMPAGNE D'ÉVALUATION 2022-2023**  
VAGUE C



Au nom du comité d'experts<sup>1</sup> :

Pierre Bonin, Président du comité

Pour le Hcéres :

Thierry Coulhon, Président

En vertu du décret n° 2021-1536 du 29 novembre 2021 :

1 Les rapports d'évaluation "sont signés par le président du comité". (Article 11, alinéa 2) ;

2 Le président du Hcéres "contresigne les rapports d'évaluation établis par les comités d'experts et signés par leur président." (Article 8, alinéa 5).

Ce rapport est le résultat de l'évaluation du comité d'experts dont la composition est précisée ci-dessous. Les appréciations qu'il contient sont l'expression de la délibération indépendante et collégiale de ce comité. Les données chiffrées de ce rapport sont les données certifiées exactes extraites des fichiers déposés par la tutelle au nom de l'unité.

## MEMBRES DU COMITÉ D'EXPERTS

**Président :** M. Pierre Bonin, université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

**Experts :** Mme Alix Perrin-Renard, université Paris-Dauphine  
Mme Soazic Marie, université Paris-Est Créteil Val de Marne - UPEC  
Mme Anne Penneau-Cornoton, université de Lille

## REPRÉSENTANT DU HCÉRES

M. Nicolas Sild

## CARACTÉRISATION DE L'UNITÉ

- Nom : Groupe de recherches et d'études en droit de l'immobilier, de l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction
- Acronyme : Grediauc
- Label et numéro : UR 3786
- Composition de l'équipe de direction : Mme Sophie Lambert, directrice, M. Jean-Philippe Tricoire, directeur adjoint

## PANELS SCIENTIFIQUES DE L'UNITÉ

SHS Sciences humaines et sociales

SHS2 Institutions, gouvernance et systèmes juridiques

## THÉMATIQUES DE L'UNITÉ

L'unité est spécialisée dans le droit immobilier. L'unité, en des termes inchangés depuis la précédente évaluation et revendiquant explicitement la stabilité de ses cadres épistémologiques, affiche sa « volonté de créer un centre de recherches autour de l'immeuble dans ses aspects les plus divers ». Cela implique d'une part de privilégier une étude transversale de l'immeuble (planification, conception, construction, gestion), d'autre part de dépasser la *summa divisio* entre droits privé et public, et enfin d'associer théorie et pratique, sans négliger la comparaison internationale et les préoccupations environnementales.

Quatre axes structurants répartissent donc les activités (et non les membres de l'unité) :

- Droit de propriété, Droit de l'environnement, Droit au logement
- Planification urbaine, aménagement urbain et autorisations d'urbanisme
- Construction de l'immeuble
- Vie et gestion de l'immeuble (copropriété, baux, etc.).

L'unité n'exclut pas de faire évoluer ses axes pour l'avenir.

## HISTORIQUE ET LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DE L'UNITÉ

Né il y a une vingtaine d'années de la fusion d'entités antérieures, le Grediauc a été une Équipe d'Accueil, avant de devenir aujourd'hui une Unité de Recherche, sous le même numéro, d'Aix-Marseille Université.

Il est situé à Aix-en-Provence, Espace Poncet, 2, avenue Henri Poncet, à 200 m de la faculté de droit et science politique.

## ENVIRONNEMENT DE RECHERCHE DE L'UNITÉ

L'unité mentionne des partenariats pour l'organisation de colloques et la colocalisation avec deux autres unités de recherche. Il faut en particulier souligner la présence sur le même site du laboratoire interdisciplinaire Environnement Urbanisme (UR 889) de la même université, mais cette contiguïté géographique doit bientôt cesser avec le déménagement du LIEU à Marseille, et les approches du LIEU (dont les membres sont très majoritairement issus de la section 24 du CNU) et du Grediauc sont assez différentes, moins marquées par la redondance que par les complémentarités et l'autonomie.

La tutelle souligne qu'elle met à disposition des laboratoires de l'université plusieurs structures d'appui à la recherche (il est vrai souvent pensées à partir des besoins et des pratiques d'autres disciplines que le droit, même si la prise de conscience entraîne des modifications qui seront d'autant plus sensibles que les juristes s'associeront au processus). Il s'agit, spécialement pour la réponse aux programmes européens, d'une Cellule d'appui au montage de projet/Europe, mais aussi d'une Cellule-relais de la Direction de la recherche et de la valorisation sur le campus, d'une Cellule Fondation A\*Midex, d'une Fédération de recherche... Divers instituts de l'université existent également, que les juristes se sont peu appropriés. L'Institut méditerranéen pour la Transition Environnementale paraît à la tutelle le plus en adéquation avec les orientations de l'unité pour son adossement.

## EFFECTIFS DE L'UNITÉ : en personnes physiques au 31/12/2021

<b>Personnels permanents en activité</b>		
Professeurs et assimilés		3
Maîtres de conférences et assimilés		7
Directeurs de recherche et assimilés		0
Chargés de recherche et assimilés		0
Chercheurs des EPIC et autres organismes, fondations ou entreprises privées		0
Personnels d'appui à la recherche		1
<b>Sous-total personnels permanents en activité</b>		<b>11</b>
Enseignants-chercheurs et chercheurs non permanents et assimilés		1
Personnels d'appui à la recherche non permanents		0
Postdoctorants		0
Doctorants		24
<b>Sous-total personnels non permanents en activité</b>		<b>25</b>
<b>Total personnels</b>		<b>36</b>

RÉPARTITION DES PERMANENTS DE L'UNITÉ PAR EMPLOYEUR : EN PERSONNES PHYSIQUES AU 31/12/2021. LES EMPLOYEURS NON TUTELLES SONT REGROUPÉS SOUS L'INTITULÉ « AUTRES ».

Employeur	EC	C	PAR
Aix-Marseille Université	10	0	1
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## BUDGET DE L'UNITÉ

Budget récurrent hors masse salariale alloué par les établissements de rattachement (tutelles) (total sur 6 ans)	149,0
Ressources propres obtenues sur appels à projets régionaux (total sur 6 ans des sommes obtenues sur AAP idex, i-site, CPER, collectivités territoriales, etc.)	0,0
Ressources propres obtenues sur appels à projets nationaux (total sur 6 ans des sommes obtenues sur AAP ONR, PIA, ANR, FRM, INCa, etc.)	0,0
Ressources propres obtenues sur appels à projets internationaux (total sur 6 ans des sommes obtenues)	0,0
Ressources issues de la valorisation, du transfert et de la collaboration industrielle (total sur 6 ans des sommes obtenues grâce à des contrats, des brevets, des activités de service, des prestations, etc.)	0,0
<b>Total en K euros</b>	<b>149,0</b>

## AVIS GLOBAL

L'unité dispose assurément d'un bilan très flatteur pour la production scientifique, tant en volume, au regard de sa taille modeste, qu'en qualité, particulièrement en termes d'insertion dans le monde professionnel des spécialistes de l'immobilier. Ce bon résultat est le produit des excellentes conditions de travail qui permettent des relations interpersonnelles fluides et de qualité, soulignées par toutes les parties prenantes.

La production scientifique de l'unité satisfait aux exigences qualitatives et quantitatives que requiert la recherche universitaire.

À titre individuel, les enseignants-chercheurs du Grediauc s'investissent pleinement dans la recherche. Plusieurs centaines d'articles ont été publiés sur la période évaluée, un grand nombre d'entre eux dans des revues à comité de lecture (par ex., JCP N, BDJU, RDI, RRJ, Annales des loyers, RFDA, Ajda, Gaz. Pal.). Plusieurs membres du laboratoire assurent des responsabilités éditoriales de direction au sein de revues de premier plan, en droit de l'urbanisme et de l'immobilier, domaine de spécialité de l'unité évaluée (*Lamy-Droit immobilier*, direction de la Chronique « Foncier de la construction », *Revue de droit immobilier*, Ed. Dalloz, *Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme*, EFE éditions, direction scientifique de la revue *L'essentiel droit immobilier et urbanisme [Lediu]*, éd. Lextenso, par trois membres du Grediauc).

Sur le plan collectif, l'unité organise de nombreuses manifestations scientifiques, la plus importante étant les Entretiens de droit immobilier. Ce colloque est l'événement majeur qui rythme la vie scientifique du Grediauc, et ce depuis 1995. Organisé chaque année, il traite d'un thème d'actualité essentiel pour tous les acteurs de l'immobilier, universitaires et praticiens (par exemple, 2018 : « Les délais en matière immobilière » ; 2021 : « Les travaux sur construction existante », etc.).

Des colloques sont régulièrement organisés en partenariat avec les juridictions de l'ordre administratif et judiciaire (notamment la Cour administrative d'appel de Marseille et le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence). Ces événements témoignent du rayonnement local du Grediauc et de son interaction avec des acteurs extra-universitaires. Au-delà des seules juridictions, l'unité développe des relations permanentes avec des acteurs diversifiés : Association française du droit de la construction et de l'immobilier, Études notariales comme l'Étude Cheuvreux à Paris, Chambre nationale des experts en copropriété, École des avocats et Ordre des avocats du barreau de Marseille, Conseil supérieur du Notariat, Centre de recherches, d'information et de documentation notariales de Lyon.

Les colloques avec une ouverture internationale sont en revanche moins nombreux, et n'entretiennent pas de lien direct avec les thématiques de recherche de l'unité (*Brexit*, élections présidentielles américaines).

Le suivi et l'encadrement des doctorants, de qualité, les associent très régulièrement à l'organisation de colloques et à la rédaction de certains travaux collectifs. Le comité relève néanmoins que les conventions Cifre sont un support de financement insuffisamment mis à profit par l'unité, dans des disciplines (droit immobilier, droit de l'urbanisme) où elles trouveraient toute leur place.

De manière générale, le fonctionnement de l'unité fait une large place au consensualisme et à la convivialité. Néanmoins, ce fonctionnement convivial s'accompagne d'un manque de formalisation flagrant des procédures, et d'une méconnaissance des mécanismes institutionnels qui s'avère très préjudiciable quand il s'agit de faire face à des activités collectives sortant de l'ordinaire, comme par exemple la rédaction d'un rapport, adressé incomplet au Hcéres, ou la préparation de réponses à des appels d'offres. Le danger est donc que l'unité s'enferme dans sa zone de confort et perde sa capacité à renouveler et à enrichir sa démarche.

Enfin et surtout, il faut prioritairement souligner que le fonctionnement courant de l'unité — et elle a su y faire face malgré tout — a été fortement perturbé par les problèmes liés au personnel de support consacré, dont les attributions ont longtemps été diluées dans des activités au service de la pédagogie : le poste, après une longue période de fonctionnement incertain, est aujourd'hui à pourvoir.

# ÉVALUATION DÉTAILLÉE DE L'UNITÉ

## A — PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS DU PRÉCÉDENT RAPPORT

Au titre de la prise en compte du précédent rapport, portant sur la période 2011-2016, l'unité fait état d'une intense activité de recherche, du développement de projets collectifs, dont certains avec d'autres laboratoires, notamment avec le Centre d'études fiscales et financières, et d'une augmentation de la dimension internationale de ses travaux.

Il faut regretter que l'autoévaluation n'ait pas été plus précise malgré tout sur plusieurs points dont la liste était dressée dans l'évaluation de 2017. S'il faut noter une proportion notable de collègues en mesure de diriger des thèses (deux maîtres de conférences seulement ne sont pas encore HDR) et souligner que le nombre des soutenances de thèse a augmenté (passant de huit en quatre ans et demi à treize en six ans), et si l'on veut bien accorder que le développement de projets collectifs correspond en partie à la « construction » d'une « cohésion » (mais celle-ci passe aussi par la formulation d'un projet structurant), force est de constater que n'a pas été réglé le problème du « renforcement de son support administratif, de façon à encourager la recherche de financements privés et publics, les candidatures à des appels à projets, ainsi que les actions à l'échelle européenne et à l'international. ».

## B — DOMAINES D'ÉVALUATION

### DOMAINE 1 : PROFIL, RESSOURCES ET ORGANISATION DE L'UNITÉ

#### Appréciation sur les ressources de l'unité

L'unité se déclare satisfaite des moyens matériels mis à sa disposition, tant au plan des locaux que d'un point de vue financier. La permanence des postes de professeurs et maîtres de conférences est également satisfaisante, avec un nombre proportionnellement important de collègues en mesure de diriger des thèses. Le problème majeur tient au support administratif, longtemps défaillant et maintenant complètement absent, qui hypothèque considérablement le potentiel de l'unité, en mobilisant les énergies pour le fonctionnement courant.

#### Appréciation sur les objectifs scientifiques de l'unité

La production scientifique de l'unité, tant en volume (impressionnant au regard de sa taille) qu'en qualité comme en témoigne sa reconnaissance, administre la preuve d'un fonctionnement scientifique satisfaisant, et l'unité a fait le choix de la stabilité dans ses options de recherche, reconduisant une approche classique de son objet qui, par sa nature, est soumis à une évolution incessante de son droit. L'insertion étroite de cette recherche dans des milieux professionnels aux besoins spécifiques et bien maîtrisés confirme cette option du classicisme.

#### Appréciation sur le fonctionnement de l'unité

S'étant dotée d'une gouvernance lisible (direction/conseil de laboratoire et réunion mensuelle de tous les membres, quel que soit leur statut, en particulier pour la préparation des numéros de *L'essentiel du droit immobilier*) et de statuts, l'unité fonctionne dans une grande collégialité. L'esprit de collaboration et de bonne entente dont tous les membres ont fait état amène à privilégier les relations informelles, et une répartition des ressources en fonction des besoins qui semble donner satisfaction à tous. Un tel fonctionnement sur la base du consensus est enviable, il ne doit pas faire négliger qu'une certaine formalisation rendrait les pratiques plus explicites, serait en mesure de pallier de futures, hypothétiques et non souhaitables tensions, et augmenterait sans doute la portée et l'intelligibilité des entreprises collectives.

## *1/ L'unité possède des ressources adaptées à son profil d'activités et à son environnement de recherche.*

### Points forts et possibilités liées au contexte

Les locaux, à proximité des lieux d'enseignement, permettent d'héberger les collègues à deux par bureau et d'offrir un poste de travail à chacun, de même qu'une salle de travail équipée en matériel informatique est à la disposition des doctorants (et sert au besoin de salle de réunion), ce à quoi s'ajoute un espace de convivialité. La dotation financière est modeste, mais l'unité est consciente que son objet lui permet de mobiliser des financements privés (« On peut trouver du financement », « Pas de pression financière »), elle estime bénéficier d'environ 6 000 euros par an de « subventions d'organes publics et privés », mais ne les a pas fait figurer dans ses documents comptables.

### Points faibles et risques liés au contexte

Le manque de soutien administratif et de culture interne de la recherche sur projet fait manquer à l'unité la part variable de la dotation qu'elle pourrait espérer (jusqu'à 15 %) via ce qui est localement appelé le « Bonus performance », le reste étant calculé, pour la durée du contrat quinquennal, sur la base des effectifs. La tutelle relève toutefois que les critères d'attribution de ce bonus ne sont pas très favorables à certaines disciplines, dont celles du droit, compte tenu de leurs spécificités ; il en est ainsi du critère tenant à la publication des travaux dans HAL dès lors que les éditeurs juridiques l'interdisent généralement à leurs auteurs. La distinction n'est pas toujours faite, dans le fonctionnement courant, entre les activités de recherche de l'unité et la gestion des cinq formations de la structure sœur, jumelle, et peut-être même siamoise, l'Institut de Formation sur l'Évaluation et le Droit de l'Immobilier et du Patrimoine (un M2 de droit immobilier public et privé en formation initiale dédoublé en formation continue dans un partenariat avec l'École supérieure de l'Immobilier de Paris affiliée à la FNAIM ; un M2 Carrière notariale ; un M2 de Pratique notariale et droit public notarial ; une licence professionnelle des métiers de l'immobilier en alternance ; un Diplôme d'Université Certificat National de Compétences-Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs, également délocalisé à Fort-de-France).

Il en résulte un parasitisme du travail administratif au soutien de l'unité. L'unité ne fait pas mention de voies complémentaires pour pallier ce sous-effectif et cette inefficente utilisation des ressources humaines (fédération de recherche, moyens apportés par le PIA...), et considère même l'hypothèse de la mutualisation comme « sans objet ».

Il n'en demeure pas moins que le fonctionnement est depuis longtemps pénalisé par un support administratif dont l'activité a posé problème, et qui est actuellement vacant.

## *2/ L'unité s'est assigné des objectifs scientifiques, y compris dans la dimension prospective de sa politique.*

### Points forts et possibilités liées au contexte

L'unité est identifiée par sa tutelle comme présentant un fort potentiel pour s'insérer dans des projets structurants pour l'établissement, et pour ses possibilités de développement en matière interdisciplinaire (sur les thématiques de l'urbanisme et plus encore de l'environnement). L'unité fait d'ailleurs état d'un nombre important de collaborations en géothermie, avec les sciences de l'ingénieur, la mécanique, ou même les neurosciences... Et elle a une visibilité sur les possibilités de développer les synergies avec d'autres structures de l'université : à titre d'exemple, il est envisagé de créer une mention « environnement » dans l'un des diplômes adossés à l'unité en vue de susciter de nouvelles dynamiques avec d'autres structures de l'université (Institut Pluridisciplinaire de l'Eau et de l'Environnement).

Par ailleurs, de nombreuses, riches et solides synergies avec les partenaires du monde professionnel légitiment les orientations scientifiques retenues.

### Points faibles et risques liés au contexte

L'unité semble considérer son objet comme un donné qui n'a pas à être questionné en tant que tel, avec une ambition méthodologique, épistémologique ou gnoséologique. Il en résulte qu'elle ne paraît souhaiter l'interroger dans d'autres cadres que ceux qui ont été jusqu'à présent reçus, et qu'elle n'est donc pas en quête de nouveaux outils, qui permettraient de tracer des perspectives définies. Les relations interdisciplinaires ou internationales demeurent une succession, certes riche et féconde, de contacts ponctuels, qui ne s'intègrent pas dans une vision d'ensemble de l'environnement institutionnel, comme en témoigne le peu d'articulations structurées avec d'autres laboratoires.

### *3/ Le fonctionnement de l'unité est conforme aux réglementations en matière de gestion des ressources humaines, de sécurité, d'environnement et de protection du patrimoine scientifique.*

#### Points forts et possibilités liées au contexte

Ne travaillant pas sur des produits dangereux, l'unité s'en remet au respect des règles de l'université. Les doctorants reçoivent, par l'école doctorale, une formation spécifique aux questions de plagiat. Ils sont également informés des dispositifs adéquats de prévention et de traitement des risques de harcèlement, et en maîtrisent de toute évidence le fonctionnement.

Au-delà de la réglementation, l'unité s'engage par une volonté propre en faveur de la protection de l'environnement en limitant son empreinte carbone, par le choix des modes de déplacement de ses membres et de ses invités, et par le contrôle de sa production de déchets.

#### Points faibles et risques liés au contexte

Sans objet

## DOMAINE 2 : ATTRACTIVITÉ

### Appréciation sur l'attractivité

L'unité fait preuve d'attractivité dans son champ scientifique, à la fois par la qualité et la reconnaissance de ses travaux, et par la qualité de l'accueil de ses membres. Elle est particulièrement intégratrice pour les doctorants. Mais elle pourrait mieux formaliser les relations individuelles avec d'autres acteurs (postdocs, professionnels) pour les mettre davantage en valeur.

L'insertion internationale de l'unité, qu'il faut signaler, manque de lisibilité.

### *1/ L'unité est attractive par son rayonnement scientifique et contribue à la construction de l'espace européen de la recherche.*

#### Points forts et possibilités liées au contexte

Le rayonnement scientifique du Grediauc se réalise par la participation de ses membres à des sociétés savantes, groupes de travail interministériel, réseaux de recherche (GRIDAUH)... Plusieurs de ses membres participent également à la direction scientifique, aux comités de rédaction ou assurent la responsabilité de chroniques dans des revues de premier ordre dans le domaine de l'unité (BJDU, Droit et ville, RDI, Rép. Defrenois...)

L'attractivité de l'unité se marque également par le renouvellement de ses membres, en particulier de ses doctorants. Dix-huit sont rattachés à l'unité au 31 décembre 2021 (par ailleurs six autres ont abandonné leur thèse et treize autres l'ont soutenue sur la période concernée). La mise en place d'un diplôme géré en partenariat avec l'école supérieure de l'immobilier, à Paris, témoigne aussi de cette attractivité.

Le Grediauc met par ailleurs en place des liens avec des Institutions étrangères, notamment avec l'Instituto « Pascual Madoz » del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente (rattaché à l'Université madrilène Carlos III). Il a également été sollicité par l'Université de Douala, principale université d'Afrique centrale, vers laquelle convergent des enseignants-chercheurs et étudiants de cinq autres États africains. Il s'agit là d'entreprises de longue haleine, dont la mise en place est complexe, même si le partenariat avec l'Université Carlos III est proche d'aboutir.

Le Property Remedies Discussion Forum pérennise également des collaborations avec l'université de Louisville (Kentucky), dans une alternance annuelle entre les États-Unis et Aix-Marseille, et pourrait organiser certaines de ses sessions au Japon, pour prendre en compte l'ouverture vers le monde pacifique, de plus en plus intéressé par les thématiques du droit immobilier occidental.

Enfin, la proximité de Monaco donne aussi l'occasion de multiples collaborations ponctuelles.

Pour les juristes français, universitaires ou non, l'unité constitue une référence. En témoigne entre autres choses que deux maîtres de conférences d'autres universités ont demandé leur rattachement à l'unité, à titre principal ou secondaire.

## Points faibles et risques liés au contexte

La politique de professeurs invités est gérée au niveau de la faculté, ne permettant pas de définir des priorités spécifiques au laboratoire.

Le Law club, qui permettait de bénéficier de la participation des invités étrangers en séjour à la faculté, a pâti de l'épidémie de covid ; il n'y a plus de séminaires internationaux depuis 2018. La reprise est toutefois programmée en juin 2023.

Et s'agissant d'une unité concentrée sur un objet peu marqué par le droit européen ou le droit international, les collaborations ne paraissent pas s'insérer dans une vision d'ensemble qui définirait de grandes thématiques scientifiques permettant de construire une identité internationale, une marque.

### *2/ L'unité est attractive par la qualité de sa politique d'accueil des personnels.*

## Points forts et possibilités liées au contexte

Un des atouts majeurs de l'unité est ce qui a été caractérisé lors des entretiens comme « une super ambiance, qui donne envie de venir », et qui constitue un constat partagé vraiment par tous les interlocuteurs. La tutelle est tout à fait consciente de cet environnement très bénéfique et ne souhaite pas y porter atteinte, préférant en particulier encourager la collaboration entre unités plutôt que les rapprochements forcés. Ce bon esprit collaboratif ne peut qu'être amplifié par les conditions matérielles satisfaisantes : tant les doctorants que les collègues ont souligné que, malgré des ressources limitées, l'unité satisfait leurs demandes d'achats d'ouvrages, de déplacements ou d'organisation de rencontres scientifiques.

L'intégration des doctorants semble particulièrement louable. Ils sont systématiquement associés à la préparation des colloques, y participent et publient dans les recueils collectifs. Un élu doctorant siège au conseil de laboratoire (comme il s'agit souvent d'un doctorant expérimenté, les soutenances rapides viennent réduire la durée des mandats, ce qui permet aussi d'élargir la participation à une fonction très formatrice). Et avec tous les autres membres du laboratoire, les doctorants participent à la réunion mensuelle qui est le cœur battant de la vie de l'unité, de même qu'ils tiennent, moyennant rémunération, des rubriques de commentaires d'arrêt dans *l'Essentiel du droit immobilier*, la publication emblématique du Grediauc. Les doctorants eux-mêmes soulignent la qualité de la formation reçue à l'école doctorale, l'accès aisé à des activités d'enseignement et la facilité pour obtenir des financements de la part du laboratoire (achats d'ouvrages, déplacements), ce qui les dissuade de se tourner vers l'École doctorale. En revanche, ils se félicitent de la formation que celle-ci leur dispense, en complément de la pratique scientifique à laquelle le laboratoire les initie. Ils expriment un sentiment d'enrichissement par la diversité (en particulier dans le fait que le laboratoire transcende la frontière entre droit public et droit privé). L'existence d'une salle consacrée et fréquentée leur permet de « maximiser l'effet machine à café ». Preuve de la réalité de cette intégration, les liens demeurent un temps avec le laboratoire une fois la thèse soutenue, avec une présence maintenue et des publications dans *l'Essentiel du droit immobilier*. En matière de politique doctorale, un point original mérite d'être mis en exergue très positivement : l'unité (sans qu'il y ait nécessairement condition de réciprocité) associe les doctorants d'autres laboratoires dont les thématiques de recherche entrent en résonance avec ses travaux.

## Points faibles et risques liés au contexte

L'absence de procédures formalisées d'association des membres ne permet pas de rendre compte de l'activité de professionnels de l'immobilier au sein du laboratoire. Il y a peut-être là une piste pour mieux fidéliser les docteurs qui n'ont pas entamé une carrière universitaire.

Pour les financements, la gestion des contrats doctoraux au sein de l'ED ne permet pas au laboratoire d'afficher une politique spécifique.

Il faut également regretter l'abandon de plusieurs thèses sur la période de référence, ce qui est particulièrement dommageable quand elles ont fait l'objet de financements.

Enfin, les doctorants peinent à se saisir des outils mis en place dans le cadre de la politique à destination de la jeune recherche de l'université.

Dans un autre ordre d'idées, et en corrélation avec le constat d'une autoévaluation qui n'a pas suscité une dynamique d'ensemble pour l'unité et qui a été remise sous une forme lacunaire, les entretiens avec les évaluateurs n'ont été suivis que par la moitié environ des effectifs de l'unité, au risque de montrer qu'une partie des membres se tient un peu en lisière des activités collectives.

### *3/ L'unité est attractive par la reconnaissance que lui confèrent ses succès à des appels à projets compétitifs.*

## Points forts et possibilités liées au contexte

Les thématiques de l'unité, tant par leur résonance avec des milieux professionnels ouverts et dotés de capacités financières, que par les occasions qu'elles permettent par des collaborations interinstitutions,

interdisciplinaires et internationales, ou par leur intérêt intrinsèque, particulièrement pour la transition énergétique, semblent présenter de nombreuses potentialités.

#### Points faibles et risques liés au contexte

En l'absence de personnel de soutien, l'unité ne met en avant aucune réponse à des appels à projets. Sans doute par héritage après la fusion des universités aixoises encore récente, elle cherche systématiquement les ressources et les appuis du côté de la faculté de droit, méconnaissant ce qui peut lui être apporté par la tutelle. Elle pourrait cependant trouver dans la recherche financée des marges qui lui manquent pour pallier certaines des carences de personnel qui l'ont affectée.

### *4/ L'unité est attractive par la qualité de ses équipements et de ses compétences technologiques.*

#### Points forts et possibilités liées au contexte

Aucun souci particulier n'a été signalé pour l'accès à la documentation, tant par les collègues (hors de la présence de la direction) que par les doctorants qui soulignent la fluidité de l'achat des ouvrages qui leur sont indispensables.

#### Points faibles et risques liés au contexte

Sans objet en SHS.

## DOMAINE 3 : PRODUCTION SCIENTIFIQUE

### Appréciation sur la production scientifique de l'unité

La production scientifique de l'unité ne pose aucun problème de qualité ni de quantité, bien au contraire. Elle bénéficie de la fluidité des relations au sein de l'unité et est caractérisée par une importante reconnaissance nationale (le cadre naturel pour ce domaine du droit).

Un effort d'organisation et de présentation la mettrait cependant plus en valeur, et permettrait sans doute de distinguer des synergies à construire et des zones d'ombre à éclairer.

### *1/ La production scientifique de l'unité satisfait à des critères de qualité.*

#### Points forts et possibilités liées au contexte

La production scientifique de l'unité est de qualité et correspond aux attentes de la tutelle, qui souligne de surcroît que l'unité dispose d'une expertise très reconnue dans son champ de compétence. La présentation d'ensemble est malheureusement trop confuse pour permettre des bilans précis chiffrés, qui n'auraient d'ailleurs qu'une vertu relative et ne rendraient compte ni de la qualité, ni de la reconnaissance, ni de la diversité des publications, mais les volumes sont plus que louables, avec une implication de tous, même si c'est à des niveaux différents, pour une unité de petite taille.

La production scientifique de l'unité satisfait de manière générale aux exigences qualitatives et quantitatives que requiert la recherche universitaire. Outre divers cycles de rencontres scientifiques, une part importante de l'identité de l'unité s'articule autour de l'*Essentiel du droit immobilier*, qui chaque mois commente douze arrêts et présente une « une ».

À titre individuel, les enseignants-chercheurs du Grediauc s'investissent pleinement dans la recherche. Plusieurs centaines d'articles ont été publiés sur la période évaluée, un grand nombre d'entre eux dans des revues à comité de lecture (par ex., JCP N, BDJU, RDI, RRJ, Annales des loyers, RFDA, Ajda, Gaz. Pal.). Plusieurs membres du laboratoire assurent des responsabilités éditoriales de direction au sein de revues de premier plan, en droit de l'urbanisme et de l'immobilier, domaine de spécialité de l'unité évaluée (*Lamy-Droit immobilier*, direction de la Chronique « Foncier de la construction », *Revue de droit immobilier*, Ed. Dalloz, *Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme*, EFE éditions, direction scientifique de la revue *L'essentiel droit immobilier et urbanisme [Lediu]*, éd. Lextenso, par trois membres du Grediauc).

Sur le plan collectif, l'unité organise de nombreuses manifestations scientifiques, la plus importante étant les Entretiens de droit immobilier. Ce colloque est l'événement majeur qui rythme la vie scientifique du Grediauc, et ce depuis 1995. Organisé chaque année, il traite d'un thème d'actualité essentiel pour tous les acteurs de l'immobilier, universitaires et praticiens (par exemple, 2018 : « Les délais en matière immobilière » ; 2021 : « Les travaux sur construction existante », etc.).

#### Points faibles et risques liés au contexte

N'ayant pas souhaité repenser son activité en redéfinissant ses axes, et soulignant elle-même que des thèmes importants (telle l'activité notariale) sont transversaux par rapport aux thématiques mises en avant, l'unité ne donne pas les outils pour souligner la cohérence de ses publications, et se prive ainsi de l'occasion d'administrer la preuve qu'elle est un tout supérieur à la somme de ses parties et, au-delà des moyens qu'elle procure, qu'elle apporte une authentique plus-value par la mise en synergie.

### *2/ La production scientifique est proportionnée au potentiel de recherche de l'unité et répartie entre ses personnels.*

#### Points forts et possibilités liées au contexte

La très forte implication des doctorants a déjà été signalée, ainsi que les bons niveau et volume de la production scientifique. Il faut souligner également les complémentarités entre les domaines de spécialité de la plupart des membres de l'unité, qui permettent de couvrir de façon assez systématique l'ensemble du champ correspondant à la thématique de l'unité.

#### Points faibles et risques liés au contexte

La faible taille de l'unité limite le nombre de personnes sur qui pèsent les fonctions collectives et ne permet donc pas d'envisager de multiplier les charges, impliquant de la part de chacun d'être un peu un généraliste de l'administration. Cet état de fait est amplifié par la carence de la fonction support, qui ne peut qu'avoir des effets délétères sur la production scientifique, tant pour l'organisation d'entreprises collectives que pour les travaux individuels qui pâtissent du temps consacré à assurer le fonctionnement courant.

### *3/ La production scientifique de l'unité respecte les principes de l'intégrité scientifique, de l'éthique et de la science ouverte.*

#### Points forts et possibilités liées au contexte

Les doctorants sont sensibilisés aux enjeux de l'intégrité scientifique, en particulier par les enseignements reçus à l'École doctorale. Les outils de détection du plagiat sont connus et appropriés.

#### Points faibles et risques liés au contexte

La politique de beaucoup d'éditeurs scientifiques, bénéficiant d'une clientèle de professionnels, particulièrement pour la branche du droit correspondant aux travaux de l'unité, freine les possibilités en matière de science ouverte. La tutelle en est consciente et constate la relative inefficacité des outils qu'elle peut déployer en la matière.

## DOMAINE 4 : INSCRIPTION DES ACTIVITÉS DE RECHERCHE DANS LA SOCIÉTÉ

### *Appréciation sur l'inscription des activités de recherche de l'unité dans la société*

L'insertion réussie et reconnue de l'unité dans un environnement professionnel fait partie de ses atouts principaux. Son expertise est sollicitée et elle sait répondre aux questions et aux besoins des spécialistes. L'unité en revanche ne cherche guère à travailler son rayonnement au-delà des cercles de spécialistes, académiques ou non. Des moyens simples — en particulier faire réaliser quelques pages web — devraient lui permettre de combler cette lacune.

## *1/ L'unité se distingue par la qualité de ses interactions non académiques.*

### Points forts et possibilités liées au contexte

L'unité est consciente de s'insérer dans un domaine professionnel où elle peut trouver des financements pour ses activités et sait ponctuellement le faire, de même qu'il faut louer un continuum recherche-enseignement spécialement adapté aux besoins des professionnels, y compris pour l'apprentissage et la formation continue. L'unité se distingue ainsi par ses nombreuses collaborations (interventions, colloques, formations) avec le monde non académique : Association française du droit de la construction et de l'immobilier, Études notariales comme l'Étude Cheuvreux à Paris, Chambre nationale des experts en copropriété, École des avocats et Ordre des avocats du barreau de Marseille, Conseil supérieur du Notariat, juridictions locales, notamment la Cour administrative d'appel de Marseille, Centre de recherches, d'information et de documentation notariales de Lyon...

### Points faibles et risques liés au contexte

Si les bourses Cifre sont déjà assez bien représentées parmi les financements doctoraux, l'unité dispose là d'un gisement qui pourrait sans doute être mieux exploité, alors qu'environ la moitié des thèses inscrites ne sont pas financées.

Une fois encore, par défaut de formalisation et de communication, les nombreux points de contacts avec le monde non académique ne font pas l'objet d'une mise en valeur qui ferait saillir les éléments de cohérence et permettrait de définir une politique. La conclusion d'une convention de partenariat avec certaines juridictions pourrait être envisagée.

## *2/ L'unité développe des produits à destination du monde socio-économique.*

### Points forts et possibilités liées au contexte

Le Grediauc dispose à destination du monde socio-économique, et en synergie avec lui, de plusieurs types de rencontres et de supports qui connaissent une excellente réception.

Il s'agit au premier chef des Entretiens du droit immobilier, colloque majeur annuel depuis 1995 organisé autour d'un thème particulier, en concertation avec les praticiens et avec leur participation. Il faut souligner qu'à l'occasion du grand confinement de 2020, l'unité a su faire preuve d'une notable agilité, avec des Entretiens qui ont connu près de 500 inscriptions et 300-350 auditeurs tout au long de la journée. Il s'agissait de la première rencontre scientifique virtuelle organisée par l'université. Le relais d'une chaîne YouTube est d'ailleurs utilisé pour faire connaître les Entretiens de droit immobilier, qui connaissent maintenant une organisation en mode hybride. D'autres rencontres scientifiques régulières, ou d'autres types de collaboration, y compris sous la forme de financements, associent l'unité au notariat (en particulier avec le conseil régional des notaires et à travers l'Association des Rencontres Notariat-Université constituée depuis 2018) et au Centre de recherches, d'information et de documentation notariales de Lyon, à la Cour administrative d'appel de Marseille (avec des rencontres sur le droit de l'environnement), une convention étant en cours de signature, les tribunaux de commerce et d'autres juridictions dont le Conseil d'État, les généalogistes successoraux, le Conseil régional, la Chambre départementale des Huissiers de Justice, l'École des Avocats du Sud-Est, des éditeurs juridiques...

### Points faibles et risques liés au contexte

L'unité fait état des lourdeurs qu'elle rencontre pour faire signer des conventions, souvent subordonnées aux accords existants avec la faculté (Conseil d'État, tribunaux de commerce...). Il y a là un effet clairement démotivant.

## *3/ L'unité partage ses connaissances avec le grand public et intervient dans des débats de société.*

### Points forts et possibilités liées au contexte

Par la nature de ses objets, l'unité est à même de toucher des cercles larges, tant les experts sont nombreux et divers.

### Points faibles et risques liés au contexte

L'unité ne dispose pas d'un site internet, elle est la seule parmi celles se rattachant au domaine du droit et de la science politique de l'université à être dans ce cas. Il semble très souhaitable que le problème soit traité, en externalisant la prestation ou en s'appuyant sur des compétences internes par quelques vacations de doctorants par exemple, et sans attendre la bonne volonté d'un personnel administratif, dont le poste n'est pour l'instant pas pourvu, qui ne sera jamais expert du travail de webmaster et qui aura toujours d'autres

urgences à traiter prioritairement. L'unité pourrait envisager également des activités de vulgarisation, par exemple en partenariat avec certaines professions.

## C— RECOMMANDATIONS À L'UNITÉ

### *Recommandations concernant le domaine 1 : Profil, ressources et organisation de l'unité*

Rien ne pourra fonctionner si la question du support administratif ne connaît pas un règlement rapide et satisfaisant.

Il est vital pour l'unité de passer à une logique de recherche sur projet, qui lui permettra de fédérer les recherches individuelles et surtout d'augmenter sa reconnaissance au sein des institutions dont elle est partie prenante et de dégager les moyens lui permettant d'assurer un fonctionnement satisfaisant. Il lui faut savoir mobiliser les occasions offertes en particulier au niveau de l'université, et donc accepter de comprendre les leviers que celle-ci veut utiliser pour mener sa politique scientifique (collaborations entre laboratoires, inscription internationale, pratiques de l'interdisciplinarité). Sur ce plan, les enjeux environnementaux apparaissent clairement comme une carte majeure à la disposition de l'unité.

Une pratique de la production scientifique collective permettra ainsi à l'unité de faire face plus sereinement à la prochaine évaluation.

### *Recommandations concernant le domaine 2 : Attractivité*

L'unité gagnera à formaliser ses procédures, tant pour son fonctionnement interne que dans la répartition des tâches. Pour l'emploi administratif à pourvoir, une fiche de poste définissant et sanctuarisant, même dans le cadre d'un plein temps partagé, l'activité de support de la recherche est indispensable, tout en restant réaliste sur les attentes.

Une meilleure prise en compte des membres non universitaires au sein de l'unité pourrait être une façon de faire valoir également l'attractivité et le rayonnement de l'unité. L'ouverture à l'international gagnera également à être rendue plus lisible.

### *Recommandations concernant le domaine 3 : Production scientifique*

La mise en évidence de lignes directrices d'un projet scientifique doit permettre à l'unité de donner plus de sens et de poids à la production scientifique de ses membres.

### *Recommandations concernant le domaine 4 : Inscription des activités de recherche dans la société*

La réalisation de quelques pages sur internet, outre qu'elle permettra à l'unité de réfléchir à la présentation qu'elle veut donner d'elle-même, sera l'occasion à peu de frais de lui donner une visibilité plus évidente.

## DÉROULEMENT DES ENTRETIENS

### DATE

**Début :** 23 novembre 2022 à 9 h 30

**Fin :** 23 novembre 2022 à 15 h 30

**Entretiens réalisés : en distanciel**

### PROGRAMME DES ENTRETIENS

**8 h 30 - 8 h 45** Vérification du bon fonctionnement technique des dispositifs

**8 h 45 – 9 h** Réunion de démarrage du comité d'experts à huis clos en présence du conseiller scientifique

**9 h 30 – 10 h 1<sup>ère</sup> Séquence — 30 minutes**

Entretien à huis clos avec la direction de l'unité

---

**10 h – 10 h 45** **2<sup>ème</sup> Séquence — 45 minutes**

Entretien à huis-clos avec les représentants des tutelles

**10 h 45 – 10 h 55** **Pause**

---

**11 h – 12 h** **3<sup>ème</sup> Séquence — 60 minutes — 15 min exposé par la direction + 45 minutes questions/réponses**

Réunion plénière en présence de l'ensemble des membres de l'unité, y compris les personnels d'appui à la recherche, les professeurs émérites et les chercheurs associés.

---

**13 h 30 – 14 h 4<sup>ème</sup> Séquence — 30 minutes**

Entretien à huis clos avec les personnels chercheurs et enseignants-chercheurs statutaires (sans la direction).

---

**14 h – 14 h 30 5<sup>ème</sup> Séquence — 30 minutes**

Entretien à huis clos avec les doctorants et les post-doctorants.

---

**14 h 30 – 14 h 45** **Pause**

---

**14 h 45 – 15 h 15** **7<sup>ème</sup> Séquence — 30 minutes**

Entretien final à huis clos avec la direction huis-clos

15 h 15 – 16 h 15 Entretien à huis-clos du comité d'experts en présence du conseiller scientifique

16 h 15 Fin des entretiens

## POINTS PARTICULIERS À MENTIONNER

Le Hcéres nomme et mandate des comités d'évaluation qui sont indépendants et autonomes. Dans ce cadre la section 01 du CNU, sollicitée, n'a pas souhaité être représentée dans ce comité.

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES DES TUTELLES

Le Président de l'université

au

Département d'Évaluation de la recherche -  
Hcéres

Objet : Observations de l'unité relatives au  
rapport d'évaluation des experts Hcéres  
N/Réf. : VPR/LS/AMS/CM – 23-06

Dossier suivi par : Cécile Merle  
Tél : 04 13 94 95 90  
[cecile.merle@univ-amu.fr](mailto:cecile.merle@univ-amu.fr)

Vos réf :  
DER-PUR230023116 - GREDIAUC - Groupe de recherches et d'études en droit de l'immobilier, de  
l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction

Marseille, le samedi 4 mars 2023

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre mail du 07/02/2023 dans lequel vous me communiquiez le rapport d'évaluation Hcéres de l'Unité de Recherche GREDIAUC - Groupe de recherches et d'études en droit de l'immobilier, de l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction.

Comme demandé dans ledit mail, je vous indique qu'Aix-Marseille Université n'a pas d'observation à formuler.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.



**Eric BERTON**



Les rapports d'évaluation du Hcéres  
sont consultables en ligne : [www.hceres.fr](http://www.hceres.fr)

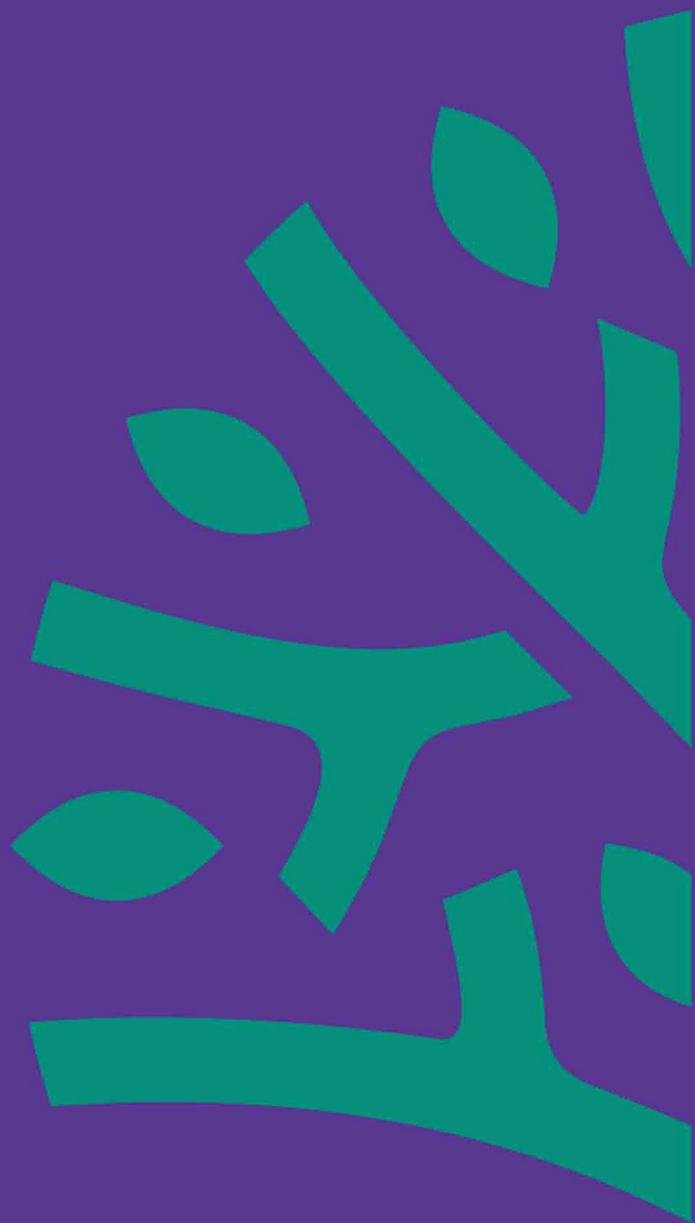
**Évaluation des universités et des écoles**

**Évaluation des unités de recherche**

**Évaluation des formations**

**Évaluation des organismes nationaux de recherche**

**Évaluation et accréditation internationales**



2 rue Albert Einstein  
75013 Paris, France  
T. 33 (0)1 55 55 60 10

[hceres.fr](http://hceres.fr)

[@Hceres\\_](https://twitter.com/Hceres_)

[Hcéres](https://www.youtube.com/Hceres)